

**मंत्रालय परिसरातील शासकीय इमारतींचा  
खाजगीकरणाच्या माध्यमातून विकास करणे.**

महाराष्ट्र शासन  
सार्वजनिक बांधकाम विभाग  
शासन निर्णय क्र. खाक्षेस-२००५/प्र.क्र. २७०/रस्ते -८  
मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.  
दिनांक २६.११.२००८

**प्रस्तावना -**

महाराष्ट्र राज्याची राजधानी असलेले मुंबई शहर हे जागतीक आर्थिक उदारीकरणामुळे अंतरराष्ट्रीय ख्यातीचे शहर बनले आहे. जगातील नामवंत बहुराष्ट्रीय कंपन्या मुंबई शहरामध्ये आपली कार्यालये स्थापित करीत असून त्या अनुषंगाने अनेक परदेशस्थ लोकांची मुंबईत ये-जा वाढली आहे. त्यांच्या मंत्रालयीन कामांकरिता किंवा विविध सादरीकरणाकरीता या व्यक्ती मंत्रालय परिसरातील शासकीय इमारतींना सतत भेटी देत असतात त्यामुळे मंत्रालय, नवीन प्रशासकीय इमारत व नवीन विधान भवन या इमारतींचे दर्जावृत्तीकरण तसेच संपूर्ण नुतनीकरण करणे आवश्यक आहे. मा. मंत्री, मा. उच्च न्यायालयाचे मा. न्यायाधीश व उच्च श्रेणी अधिकारी यांचे करिता शासकीय निवासस्थाने, मुंबईत शासकीय कामानिमित्त येणाऱ्या अधिकाऱ्यांकरिता शासकीय विश्रामगृह, मा. आमदारांकरिता जादाचे आमदार निवास बांधणे आवश्यक आहे. तसेच या परिसरामध्ये शासकीय प्रेक्षागृह नसल्यामुळे ते पण आवश्यक आहे. या इमारतींच्या बांधकामाकरिता लागणारा निधी, सा.बां.विभागाला उपलब्ध होणारा अल्प निधी या बाबी विचारात घेऊन मंत्रालय परिसरातील इमारतींचा खाजगीकरणाच्या माध्यमातून विकास करण्याचा प्रस्ताव शासनाच्या विचाराधीन होता. त्या अनुषंगाने शासन खालीलप्रमाणे निर्णय घेत आहे.

**शासन निर्णय -**

१. मंत्रालय परिसरातील इमारतींचा खाजगीकरणाच्या माध्यमातून विकास करण्याच्या एकूण रु.१३३४.११ कोटीच्या प्रस्तावास मान्यता देण्यात येत आहे.
२. अ) विकासकाने खालीलप्रमाणे एकूण १,६७,१०९.३७ चौ.मी. क्षेत्रफळाची बांधकामे विहीत केलेल्या विनिर्देशाप्रमाणे व तपशीलाप्रमाणे शासनास विनामुल्य बांधून द्यावीत.
  १. भूमीगत वाहनतळ १६२२५.४९ चौ.मी.
  २. मंत्रालय परिसरातील न. भू. क्र. २३९अ व ब, २४३अ, या १२११६५.८५ चौ.मी. भूखंडावर ७६७१७.९४ चौ.मी. क्षेत्राचे मा. मंत्री (३० सदनिका),

मा.न्यायमूर्ती (३० सदनिका) व उच्च श्रेणी अधिकारी (६० सदनिका) यांच्याकरिता निवासस्थाने ४७७३.२४ चौ.मी. क्षेत्राचे स्टील व शासकीय निवासस्थाने ३९६७४.६७ चौ.मी. क्षेत्राचे तळघरासह बांधणे

३. मंत्रालय परिसरातील न. भू. क्र. १४६ व १४७, या भूखंडावर २१९८२.५० चौ.मी. १६५७३.०० चौ.मी. क्षेत्राचे आमदार निवास (९० कक्षबंध), शासकीय विश्रामगृह (४८ कक्षबंध) व ७५० आसनक्षमतेचे प्रेक्षागृह, ५४०९.५० चौ.मी. क्षेत्राच्या तळघरासह बांधणे.
४. मंत्रालय परिसरातील न. भू. क्र. १७६, १७७, १७७ अ, १७८ व ७७३५.६३ चौ.मी. १७८ अ, (पैकी) या भूखंडावर ४८२५.६६ चौ.मी. क्षेत्राच्या राजकीय पक्ष कार्यालय इमारती २९०९.९७ चौ.मी. क्षेत्राच्या तळघरासह सुधारित नकाशासह बांधणे.

एकूण- १६७१०९.३७ चौ.मी.

२. ब मुख्य अभियंता, सा. बा. प्रादेशिक विभाग, मुंबई यांनी विहीत केलेल्या विनिर्देशाप्रमाणे व तपशीलाप्रमाणे विकासकाने खालीलप्रमाणे एकूण १,२७,८२७.५७ चौ.मी. क्षेत्रफळाच्या इमारतीचे संपूर्ण अद्यावतीकरण विनामूल्य करून द्यावे.

- |  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| १. मंत्रालय इमारतीचे अद्यावतीकरण       | ९४,९६५.५७ चौ.मी.<br>(रु. २९४.४० कोटी) |
| २. नवीन प्रशासकीय इमारतीचे अद्यावतीकरण | १०,०००.०० चौ.मी.<br>(रु. २७.०० कोटी)  |
| ३. नवीन विधानभवन इमारतीचे अद्यावतीकरण  | २२,८६२.०० चौ.मी.<br>(रु. ५५.१० कोटी)  |

२. क त्याप्रमाणे विकासकाने खालील बाबी देखिल कराव्यात

- |  |                |
|--|----------------|
| १. सर्व्हे न. १४६ व १४७ वरील झोपड्यांचे पुनर्वसन | रु. १०.०० कोटी |
| २. बोगद्यांचे व सी वॉलचे बांधकाम                 | रु. १०.०० कोटी |

विकासकाने शासनास खालील बाबीकरिता २८२.२० कोटी इतकी रक्कम अपफ्रन्ट म्हणून द्यावी.

२. ड	१	कॉरपस फॉर मेटेनन्स	रु. २२५.०० कोटी
	२	वास्तुशास्त्रज्ञ व प्रकल्प सल्लागारांचे शुल्क	रु. ५७.२० कोटी

एकूण- रु. २८२.२० कोटी

- ३ सदर प्रकल्पाचे काम खाजगीकरणाच्या माध्यमातून जाहिर स्पर्धात्मक निविदा मागवून जो विकासक विहित तांत्रिक व आर्थिक निकष पूर्ण करेल व विकासकाला देण्यात येणाऱ्या १७,८२९.२१ चौ. मी. भूखंडावर उपलब्ध होणाऱ्या एकूण बांधकाम क्षेत्रफळाच्या मोबदल्यात शासनास १,६७,१०९.३७ चौ. मी. बांधकाम क्षेत्रफळाच्या इमारती बांधून देऊन, त्याचप्रमाणे मंत्रालय, विधानभवन व प्रशासकीय इमारत या इमारतींच्या १,२७,८२७.५७ चौ.मी. क्षेत्रफळाचे संपूर्ण अध्यावतीकरण निश्चित करण्यात येणाऱ्या विनिर्देशाप्रमाणे करून देऊन सर्व्हे क्र.१४६ व १४७ वरील झोपड्यांचे पुनर्वसन, बोगदा व सी वॉलची कामे तसेच देखभाल दुरुस्ती निधी व वास्तुशास्त्रज्ञ शुल्क याकरिता किमान रु. २८२.२० कोटी अधिमूल्य रक्कम (Upfront Amount) देऊन यापेक्षा जो विकासक शासनास जास्तीत जास्त अधिमूल्य रक्कम देईल त्याला या प्रकल्पाचे काम देण्यात येईल अशी अट निविदापत्रात अंतर्भूत करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.
- ४ मंत्रालय परिसरातील भूखंड क्र. १७६, १७७, १७७ अ, १७८ व १७८ अ, च्या क्षेत्रफळापैकी १७,८२९.०० चौ.मी. चा भूखंड विकासकास प्रथम ३० वर्षांच्या कालावधीकरिता रु. १/- प्रती चौ.मी. प्रती वर्ष याप्रमाणे भाडेपट्ट्यावर देण्यास मान्यता देण्यात येत आहे व पुढे हा कालावधी ३०/३०/९ वर्षासाठी अशा प्रकारे एकूण ९९ वर्ष कालावधी करिता त्या-त्या वेळी अस्तित्वात असलेल्या महसूल व वन विभागाच्या याबाबतच्या धोरणानुसार नुतनीकरण करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.
- ५ भूखंड क्र. २३९ अ व २४३ अ हे विकास नियंत्रण आराखडयानुसार वाणिज्य वापराकरिता (C2) आरक्षित असल्यामुळे तो रहिवासी क्षेत्रात (R2) बदल करण्यास आवश्यक असल्यामुळे विकास नियंत्रण आराखडयामधील आरक्षणांमध्ये खालीलप्रमाणे बदल प्रस्तावित करण्यास मान्यता देण्यात येत आहे.

	भूखंड क्र.	विकास आराखडयामध्ये आरक्षण	क्षेत्रफळ (चौ. मी.)	विकास आराखडयामध्ये प्रस्तावित बदल	क्षेत्रफळ (चौ.मी.)
		<b>सी-२</b>			
१.	२३९ अ व २४३ अ	रस्ता	१२९९४.३७	रहिवास क्षेत्र	१५७५३.१९
		वाहनतळ	२७५८.८२		
		एकूण	१५७५३.१९		
२	१७६, १७७, १७७अ, १७८ व १७८अ	रहिवास क्षेत्र	२६१३.१५	शासकीय कार्यालये	२६१३.१५

मात्र मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ यांनी याबाबतचा आवश्यक तो सविस्तर प्रस्ताव नगर विकास विभागाकडे पाठवून त्यास मान्यता घ्यावी.

६. जाहीर निविदा मागविताना खालीलप्रमाणे पश्चात अर्हता (Post Qualification) धर्तीवर विकासकाची निवड करण्यात यावी.

तांत्रिक निकष (Technical Criteria)

- अ) प्रमुख उद्योजकाने किंवा उद्योजकाच्या समूहातील एक सदस्य कंपनीने अशा प्रकारचा ५०० कोटी रुपयांच्या किमतीच्या इमारतीचा एका ठिकाणी असलेला एक प्रकल्प मागील ७ वर्षांत पूर्ण केला असला पाहिजे.
- ब) प्रमुख उद्योजकाने किंवा उद्योजकाच्या समूहातील तांत्रिक सदस्याने (वरील अट क्र. १ पूर्ण करणारा) मागील ३ वर्षांत केलेली वार्षिक उलाढाल कमीत कमी रु. ११० कोटी प्रतिवर्ष असली पाहिजे.

आर्थिक निकष (Financial Criteria)

१. प्रकल्पाची निविदा एक उद्योजक किंवा उद्योजकाचा समुह घेण्यास पात्र आहे. जेव्हा एक उद्योजक त्याची निविदा सादर करील. तेव्हा त्याचा समभाग कमीत कमी ५१ टक्के राहील. तसेच उद्योजकाच्या समुहाने निविदा सादर केल्यास उद्योजकाच्या समुहाचा समभाग ५१ टक्के राहील व त्यातील मुख्य सदस्याचा समभाग कमीत कमी २६ टक्के असणे आवश्यक असेल व समुहातील बांधकाम कंपनीच्या सदस्यांची ज्यांच्याकडून सदर बांधकाम अपेक्षित आहे त्यांचे समभाग कमीत कमी १० टक्के असतील.

२. उद्योजकाचे नेट वर्थ - (Net Worth)

अ) जेव्हा निविदा एकाच उद्योजकाच्या कंपनीने सादर केलेली असेल तेव्हा त्याचे नेट वर्थ व नेट कॅश अॅक्र्युअल खालीलप्रमाणे असेल-

१. नेट वर्थ - ४०० कोटी रुपये
२. नेट कॅश अॅक्र्युअल २०० कोटी रुपये

ब) जेव्हा निविदा उद्योजकाच्या समुहाने (Consortium) सादर केलेली असेल तेव्हा

१. उद्योजकाच्या समुहाचे नेट वर्थ रु. ४०० कोटी व
२. उद्योजकाच्या समुहाचे नेट कॅश अॅक्र्युअल रु. २०० कोटी इतके असेल या उद्योजकाच्या समुहामधील मुख्य सदस्याचा समभाग २६ टक्के असणे व नेट वर्थ रु. १०० कोटी व नेट कॅश अॅक्र्युअल रु. ५० कोटी इतका असणे आवश्यक आहे.

७. या प्रकल्पांतर्गत समाविष्ट असलेल्या शासनाकरिताच्या सर्व इमारतींची बांधकामे आवश्यक त्या पाणीपुरवठा, मलनिःसारण, विद्युतीकरण उद्वाहन, फॉल्स सिलिंग व अंतर्गत गृहसज्जा, रेन वॉटर हार्वेस्टिंग, विद्युत सेवा सुविधा, मॉड्युलर फर्निचर, वातानुकूलन यंत्रणा स्काय वॉक, तळघर इत्यादी सर्व बाबींसह चार वर्षांत विहित टप्प्याटप्प्याने पूर्ण करण्यात यावीत. तर विकासाच्या विक्रीकरीताच्या इमारतींची बांधकामे त्यापुढील सहामहिऱ्यात म्हणजेच एकूण साडेचार वर्षांत पूर्ण करण्यात यावीत. हा संपूर्ण प्रकल्प या विहित कालावधीमध्येच पूर्ण करण्याचे बंधन विकासावर राहिल.

८. विकासक त्याला देण्यात येणाऱ्या भूखंडावर वाणिज्यिक स्वरूपाचे बांधकाम कुठल्याही परिस्थितीत करू शकणार नाही. अशा आशयाची अट निविदेत समाविष्ट करण्यात यावी.

९. भविष्यात शासनाच्या नियमात किंवा स्थानिक प्राधिकरणाच्या शहर विकास नियंत्रक नियमावलीत काही बदल/सुधारणा झाल्यामुळे जर या भूखंडावर अनुज्ञेय बांधकाम वाढ झाल्यास अनुज्ञेय वाढीव बांधकामावर पूर्ण हक्क शासनाचाच असेल अशा आशयाची अट निविदेत समाविष्ट करण्यात यावी.

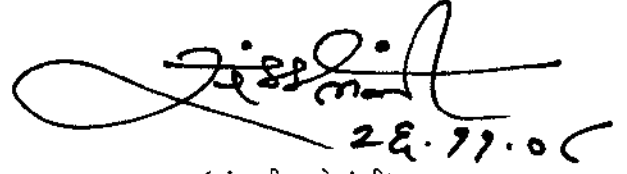
१०. उद्योजक व शासन यांच्यामध्ये वाद उद्भवल्यास सदर वाद लवादाकडे न जाता सचिव समितीच्या बैठकीत मांडण्यात यावा अशा आशयाची अट निविदेत समाविष्ट करण्यात यावी.

११. सदर प्रकल्प सुरु करण्यापूर्वी आवश्यक त्या सर्व कायदेशीर बाबींची पूर्तता विकासकाकडून त्याच्या खर्चाने करण्यात येईल. स्थानिक विकास प्राधिकरण / महानगरपालिका, शासकीय / निमशासकीय कार्यालयांकडून परवानगी, ना हरकत दाखले घेण्याची व त्याकरिता द्यावे लागणारे सर्व शुल्क भरण्याची व त्यांनी विहित केलेल्या सर्व नियमांचे तंतोतंत पालन करण्याची संपूर्ण जबाबदारी विकासकाचीच राहिल. सर्व मान्यता प्राप्त झाल्यानंतरच बांधकामास सुरुवात करण्यात यावी.
१२. शासकीय इमारतीचे बांधकाम उच्च प्रतीचे व योग्य त्या गुणतत्तेचे राहिल. ही अट विकासकावर बंधनकारक करण्यात यावी.
१३. विकासकाने घेतलेल्या कर्जाच्या परतफेडीची कोणतीही हमी शासन घेणार नाही.
१४. प्रकल्प अहवाल तयार करण्यासाठी अथवा प्रकल्प सैनियंत्रणासाठी अथवा प्रकल्पाचे संकल्पन करण्यासाठी सार्वजनिक बांधकाम विभागाने खाजगी सल्लागारांची नियुक्ती केल्यास सल्लागाराच्या फी ची संपूर्ण रक्कम विकासकाकडून देण्यात यावी.
१५. विकासकाने तयार केलेल्या इमारतीचे संकल्पन सा.बां. विभागाचे संकल्पचित्र मंडळामार्फत अथवा संकल्पचित्र मंडळाने मान्य केलेल्या सल्लागारामार्फत तपासून घेण्यात येईल. तथापि याकरिता आवश्यक ते शुल्क / सल्लागाराची फी विकासकास द्यावी लागेल.
१६. या प्रकल्पांतर्गत ज्या भूखंडाचा विकास करावयाचा असेल, त्या भूखंडावर शासनाच्या इमारती अस्तित्वात असल्यास, नवीन इमारतीचे बांधकाम पूर्ण होईपर्यंत शासनाच्या अस्तित्वातील इमारतीच्या क्षेत्रफळाएवढे पर्यायी क्षेत्रफळ शासनास त्याच ठिकाणी अथवा अन्यत्र योग्य ठिकाणी त्याच्या खर्चाने उपलब्ध करून देण्याची जबाबदारी विकासकाची राहिल.
१७. विकासकाने बांधून विकलेल्या सर्व इमारतीच्या बांधकामाची देखभाल व दुरुस्ती, पाणी पुरवठा, वीज देयके व महानगरपालिका कर इत्यादी सर्व खर्चाची व कराची जबाबदारी संपूर्णपणे विकासकाची राहिल.
१८. सदर प्रकल्पास आवश्यक असल्यास पर्यावरण विभागाची मंजूरी प्राप्त करणे उद्योजकावर बंधनकारक राहिल व त्याकरिता लागणारा सर्व शुल्क / सल्लागार फी इ. सर्वांचा खर्च विकासकास करावा लागेल.
१९. वरील अटींवर आधारीत प्रस्ताव जाहिर निविदेद्वारे विकासकांकडून मागविण्यात येतील. प्रस्तावाची छाननी करताना तांत्रिक तसेच आर्थिक सल्लागाराची आवश्यकता भासल्यास शासनाच्या पूर्वसंमतीने तज्ञ सल्लागाराची नेमणूक करण्यात येईल.

हा शासन निर्णय नियोजन विभागाच्या सहमतीने त्या विभागाच्या अनौपचारिक संदर्भ क्र. २८५/१४७४ दि. २५.११.२००८ नुसार तसेच वित्त विभागाच्या सहमतीने त्या विभागाच्या अनौपचारिक संदर्भ क्र. अनौसं २५३/०८/व्य ११ दि. ०१.१०.२००८ नुसार निर्गमित करण्यात येत आहे.

सदर शासन निर्णयाची प्रत महाराष्ट्र शासनाच्या [www.maharashtra.gov.in](http://www.maharashtra.gov.in) या संकेत स्थळावर उपलब्ध करण्यात आली असून त्याचा संगणक संकेतांक क्र. २००८११२६१५५८१७००१ असा आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.



(सं. श्री. सोलंकी)

उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत : मा. मंत्री, सार्वजनिक बांधकाम यांचे खाजगी सचिव  
 मा. मंत्री, सार्वजनिक बांधकाम (सार्वजनिक उपक्रम) यांचे खाजगी सचिव  
 मा. राज्यमंत्री, सार्वजनिक बांधकाम यांचे खाजगी सचिव  
 मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई.  
 अपर मुख्य सचिव (सा.प्र.वि.) सा.प्र.वि.विभाग, मंत्रालय, मुंबई  
 प्रधान सचिव, नियोजन विभाग/वित्त/महसूल व वन विभाग/नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई  
 सचिव (रस्ते) / बांधकामे), सार्वजनिक बांधकाम विभाग, मंत्रालय, मुंबई  
 सह व्यवस्थापकीय संचालक, महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळ, मुंबई.  
 मुख्य अभियंता, सा.बां. प्रादेशिक विभाग, मुंबई.  
 आंतर वित्तीय सल्लागार व उप सचिव, सा.बां. विभाग, मंत्रालय, मुंबई.  
 अधीक्षक अभियंता, सा.बां. मंडळ, मुंबई.  
 महालेखापाल-१ (लेखापरीक्षा / लेखा व अनुज्ञेयता), महाराष्ट्र राज्य, मुंबई .  
 महालेखापाल-२ (लेखापरीक्षा / लेखा व अनुज्ञेयता), महाराष्ट्र राज्य, नागपूर  
 अधिदान व लेखाधिकारी, मुंबई / निवासी लेखाधिकारी, मुंबई.  
 वित्त विभाग (व्यय-६), / नियोजन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

.....